

Die Stadt Thun macht 300 000 m² Bauland durch Baulandumlegung baureif

Autor(en): **Höhn, J.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **53 (1978)**

Heft 2

PDF erstellt am: **18.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-104750>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

1963 genehmigten die Stimmbürger von Thun eine neue Bauordnung mit Zonenplan. Die ganze vom Kanderlauf abgeschüttete Ebene, die den Thunersee abschliesst, ist «klassisches» Bauland (aber auch ebenso guter Ackerboden!). Dieses ganze Gebiet ist zum grössten Teil in 2- und 3geschossige Bauzonen sowie in Gewerbezone aufgeteilt.

Das hier zur Diskussion stehende Areal, die Bohnstaudenzelg mit ihren rund 30 ha, war damals noch nicht vom Bauboom erfasst. Es war reines Agrarland. Die Schöpfer des damaligen Zonenplanes betrachteten dieses Gebiet als langfristige Baulandreserve.

Als dann wider Erwarten schon in den 60er Jahren ausgerechnet am äussersten Rande dieses Areals doch Baubegehren geltend gemacht wurden, erkannten die Behörden sofort, dass eine geordnete Überbauung dieses Siedlungsraumes nur dann möglich sei, wenn eine tiefgreifende Neuordnung der Besitzverhältnisse geschaffen wird, denn die ganze Baulandreserve dieses Gebietes besteht aus 48 ungeordneten durch Erbgang auseinandergerissenen kleinen und grossen recht willkürlich geformten Parzellen. Unzählige Versuche, eine einigermaßen vernünftige Erschliessung zu planen, scheiterten sowohl an den komplizierten Besitzverhältnissen, als auch an ungenügenden gesetzlichen Grundlagen. Die Baubehörden mussten nach langen Hinhalteversuchen schliesslich doch die Bewilligung zur Überbauung einzelner Parzellen erteilen, ohne eine für das Quartier gültige Erschliessung gesichert zu haben. Es ist ein Schulbeispiel für planlose, nur auf vordergründigen Ertrag ausgerichtete Bauerei entstanden. Leidtragende dieser Fehlleistungen sind nicht die Erbauer, sondern die nachfolgenden Bewohner bzw. Besitzer dieser Häuser.

In wohlthuendem Gegensatz zu solch kurzsichtiger Gewinnstrebigkeit erkannte eine grosse Thuner Bauunternehmung, die ebenfalls einige Bauparzellen im Laufe der Jahre in dieser Gegend erworben hatte, dass man andere Wege gehen muss. Auf eigenes Risiko unternahm sie es, unter Beizug eines Architekten und in enger Kontaktnahme mit den Behörden, auf privater Grundlage eine Landumlegung und eine Erschliessungsplanung in die Wege zu leiten. Die Stadtbehörden boten sofort die volle Unterstützung an, besass doch auch die Gemeinde auf Grund einer langfristigen Bodenpolitik bereits 14 % des Grundeigen-



tums, das sie für kommunale Bauten und soziale Einrichtungen erworben hatte.

In zahllosen Einzelgesprächen gelang es schliesslich, gestützt auf das Landumlegungsdekret des Kantons Bern vom 13.5.1965, die 22 Grundeigentümer am 15.8.1973 zu einer Landumlegungsgenossenschaft Bohnstaudenzelg zusammenzuschliessen. Die Hochkonjunktur nahte sich ihrer Spitze. Die Zeit der Einsicht war reif geworden, dass nur der Zusammenschluss aller Interessierten zu einem für alle brauchbaren Ergebnis führen kann.

Ein grosses Hindernis bestand in der Finanzierung des Unternehmens, musste doch jeder Grundeigentümer eine Vorinvestition von Fr. 2.- per m² leisten, bevor er sein neu geordnetes Land verkaufen konnte, ungewiss dessen, was ihm die

mit so viel Unbekanntem beladene Planung, aber auch die Zukunft bringen werde. Wenn die kleinste Parzelle von 1800 m² mit Fr. 3600.- belastet wurde, so bedeutete es für jene Landwirte, die ihren Betrieb mit über Fr. 100 000.- Planungs- und Umlegungskosten belasten mussten, ein ausserordentliches Risiko. Die Stadt half aus der Sackgasse, indem sie sich bereit erklärte, weitgehende Vorschüsse zu leisten, die erst bei Verkauf des Bodens fällig werden oder auch mit abzugebendem Strassenterrain verrechnet werden konnten.

Unter der initiativen Führung des Planungsamtes Thun und unter Beizug von privaten Fachleuten wie Juristen, Planern, Architekten, Geometer, Baukaufleuten, aber auch gestützt auf das neue Baugesetz des Kantons Bern vom 7. Juni

1970 konnte nach 4jähriger intensiver Arbeit das Planungs- und Umlegungs-werk abgeschlossen werden. Die Umlegungs-genossenschaft, der auch die Stadt Thun als Landbesitzerin angehörte, genehmigte mit dem Mehr aller Grundeigentümer und dem Mehr des Grundbesitzes die umfangreichen Unterlagen, die für jeden gewisse Opfer an die Allgemeinheit abverlangen, um aber umgekehrt einen bedeutenden Gewinn an Wohnqualität, die sich sicher auch im Mehrwert des Grundstückspreises ausdrücken wird, zurückzugeben. Der Souverän hat nun das Wort, das ganze Werk in einer Volksabstimmung zu genehmigen, so dass es Gesetzeskraft erlangt.

Dem ganzen Planungswerk standen folgende grundsätzliche Überlegungen zu Grunde:

- Es darf nicht die Absicht sein, architektonisch gestalterische Ideen in die Planung einzuschliessen.
- Die ganze Quartierplanung muss sich auf das Wesentlichste der Neuordnung und Umlegung beschränken, so dass sie auch in 20 und 30 Jahren noch ihre Gültigkeit hat.

Auf Grund dieser Ausgangslage sind folgende Planungsinstrumente geschaffen worden:

- Teilzonenplan mit Zonenvorschriften. Er umschreibt die Zonen und bildet die Bauordnung für die Bohnstaudenzelg. Neben dem eigentlichen Wohngebiet ist eine Zone für Zentrumsbauten, wie kirchliche Anlagen, Läden, öffentliche Dienste ausgeschieden. Alle Grundeigentümer stellen einen Teil ihres Grundstückes für einen 10 000 m² messenden Kinderspielplatz zur Verfügung.
- Überbauungsplan mit Sonderbauvorschriften. Er garantiert die richtige Erschliessung und gibt detaillierte Angaben über die konkrete Ausführung der Überbauung. Basiserschliessung, Detailerschliessung, Fusswegverbindungen sind darin geregelt.
- Infrastrukturvertrag und Infrastrukturplan. Hier wird festgehalten, wer was wann bezahlt, damit die Gemeinde wie der Privateigentümer zur rechten Zeit einen gerechten Anteil an die Erschliessungskosten beitragen. Grundsätzlich leistet die Stadt die Basiserschliessung für rund 1100 Wohnungen. Sie wird auf 25 Jahre verteilt 2,5 Millionen Franken betragen. Die Detailerschliessungskosten der einzelnen Planungsfelder, die auf 10-15 000 m² bemessen sind, haben die jeweiligen Grundeigentümer zu tragen.
- Neuzuteilungsplan. Auf dem Gerippe der Basiserschliessung sind die 48 Parzellen entsprechend den Eigentumsverhältnissen zu sinnvoll arrondierten

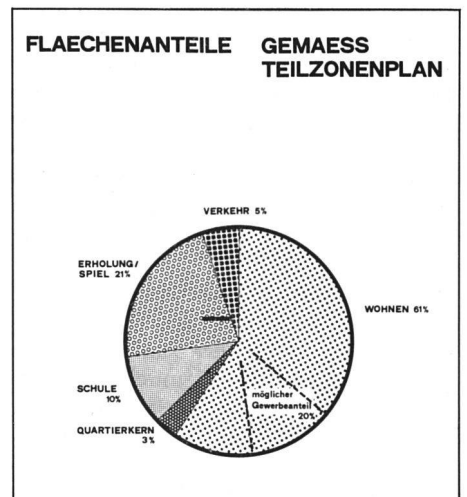
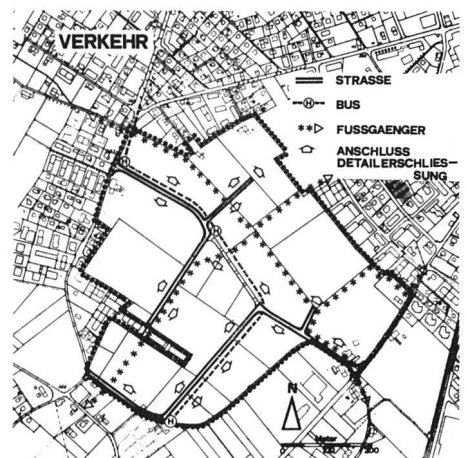
Grundstücken zusammengelegt worden.

Mit diesen Planungsinstrumenten soll für die Zukunft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen überbauter, Grün- und Erholungsfläche festgelegt werden. Die Verkehrsprobleme sind auf umweltfreundliche Weise gelöst und sollen allen Beteiligten nicht unnötige Vorinvestitionen auflasten. Das gesamte Areal ist etappiert. Mit befristeten Bauverbotsdienstbarkeiten wird versucht, eine langsame harmonische Überbauung sicherzustellen.

Ich habe Ihnen, geneigter Leser, die gesamte Entstehungsgeschichte dieses weitsichtigen Werkes dargelegt, um aufzuzeigen, wie in unserer Demokratie nicht «die allmächtige Verwaltung» über die Köpfe hinweg dirigiert, sondern dass es möglich ist, dass in Zusammenarbeit mit einem gesunden privaten Unternehmertum und verständnisvollen, aufgeschlossenen Behörden (die wir ja selber wählen dürfen), nicht nur hier im Einzelfall, sondern auf allen Gebieten unserer Wohnbaugenossenschaften weitsichtige, vom ganzen Volk getragene Werke entstehen können. Das Beispiel zeigt aber auch, wie schlechte Baugesinnung (schlechte Gesinnung ganz allgemein) in unserer immer dichter werdenden Lebensgemeinschaft die Behörden zwingt, immer mehr zu planen, vorzuschreiben, zu reglementieren.

Es wäre vieles nicht nötig, wenn jeder, wirklich jeder einzelne, von sich aus wüsste, was Ordnung ist und was sich gehört, wie dies auch in unsern Genossenschaften der Idealfall sein müsste.

Wir leben heute immer mehr in eine Geisteshaltung hinein, die uns alles gestattet, was nicht verboten ist. Damit beschwören wir selbst all die vielen Gesetze und Verordnungen herauf, die unseren Lebensbereich unnötigerweise belasten und einengen. Dieses unterbewusste Unbehagen führt dann dazu, dass an schlecht gewählten Abstimmungstagen der Bürger alles ablehnt, was nach Reglementierung, auch wenn sie noch so notwendig ist, riecht. Die Befürchtungen der Planer bestehen deshalb nicht zu unrecht, das grosse Planungswerk der Bohnstaudenzelg könnte, weil es zwangsläufig wieder viel Reglementierung enthält, von einem schlecht gelaunten Stimmbürger zunichte gemacht werden.



J. Höhn